臺灣新北地方法院民事判決

114年度重訴字第480號

原　　告　開駿興業有限公司

000000000000000000

兼

法定代理人　黃嘉德

000000000000000000

共　　同

訴訟代理人　陳崇善律師

被　　告　黃嘉斌

000000000000000000

訴訟代理人　蘇錦霞律師

　　李維恩律師

被　　告　黃淑珍

000000000000000000

上列當事人間請求所有權移轉登記等事件，本院於中華民國115年7月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。查原告訴之聲明原為：一、原告開駿興業有限公司（下稱開駿公司）與原告Ａ０４（下逕稱其名）願如數清償先前向Ａ０４、被告Ａ０８（下逕稱其名）、被告Ａ０９（下逕稱其名）之被繼承人即訴外人黃金忠（下逕稱其名）及訴外人黃陳菊（下逕稱其名）借貸款項之餘額新臺幣（下同）4,542,168元，於清償同時，前述三人應依調解聲明第二項同時履行。二、Ａ０４、Ａ０８、Ａ０９應將門牌號碼新北市○○

區○○里○○街000巷00號8樓房屋及其坐落之土地即新北市○○區○○段000000000○號房屋全部與其坐落之同區段0000-0000地號之持分（10,000分之293）移轉返還於開駿公司（見本院卷一第11頁）。嗣於審理中更正聲明為：Ａ０８、Ａ０９與Ａ０４應於開駿公司、Ａ０４向被繼承人黃金忠、黃陳菊之全體繼承人即Ａ０４、Ａ０８、Ａ０９給付4,542,168元之同時，將Ａ０８、Ａ０９及Ａ０４公同共有之新北市○○區○○段0000○號建物（即門牌號碼新北市○○區○○里○○街000巷00號8樓房屋，權利範圍1分之1）及其坐落之同區段862地號土地（權利範圍10,000分之293）所有權移轉登記與開駿公司（見本院卷二第186頁、第283至284頁）。查原告前揭訴之聲明之更正核屬事實上及法律上陳述之更正，非為訴之變更或追加，合先敘明。

貳、實體事項：

一、原告主張：

㈠開駿公司自民國95年起，因公司資金需求，由開駿公司負責人即Ａ０４、訴外人即Ａ０４配偶Ａ０１為借用人，陸續向Ａ０４及被告2人之父親黃金忠與母親黃陳菊商量借用款項，而成立消費借貸契約，且未約定利息，累計至100年底，總金額為8,602,168元（下稱系爭借貸契約）。又Ａ０１曾於101年3月23日以匯款與黃金忠之方式清償其中4,040,000元，故剩餘未清償債務總額為4,542,168元（計算式：8,602,168元－4,040,000元）。

㈡嗣因前揭借款主要用於開駿公司之事務處理，開駿公司、Ａ０４、Ａ０１、黃金忠、黃陳菊遂約定將原為開駿公司所有，自購買後由Ａ０４與家人住居（黃金忠與黃陳菊當時亦居於此）之新北市○○區○○段0000○號建物（即門牌號碼新北市○○區○○里○○街000巷00號8樓房屋，權利範圍1分之1）及其坐落之同區段862地號土地（權利範圍10,000分之293）（下合稱系爭房地）移轉所有權為黃金忠及黃陳菊名下所有以提供為擔保品，而成立借名登記契約（下稱系爭

借名登記契約）或讓與擔保契約（下稱系爭讓與擔保契約），並簽立「借據明細收據」（下稱系爭借據明細收據，內容如附圖所示），並以系爭借據明細收據作為與黃金忠、黃陳菊清算之結果。又系爭房地曾於101年8月10日辦理預告登記，預告登記請求權人為黃陳菊，復於102年2月20日塗銷前開預告登記，並以買賣為原因辦理所有權移轉登記與黃陳菊所有。

㈢因黃陳菊於102年6月11日死亡，系爭房地名義上由被繼承人黃陳菊之全體繼承人即黃金忠、Ａ０４、Ａ０８、Ａ０９於102年11月27日辦理共同繼承。嗣黃金忠於111年6月14日死亡，由被繼承人黃金忠之全體繼承人即Ａ０４、Ａ０８、Ａ０９於111年11月28日辦理共同繼承，故Ａ０４、Ａ０８、Ａ０９現為系爭房地之公同共有人。系爭借名登記契約或系爭讓與擔保契約於黃金忠、黃陳菊均死亡後就可能終止，但系爭借貸契約之債務仍存在尚未完全清償。爰依民法第767條第1項前段之所有物返還請求權及系爭讓與擔保契約及系爭借名登記契約終止後之民法第767條第1項前段所有物返還請求權，提起本件訴訟等語。並聲明：Ａ０８、Ａ０９與Ａ０４應於開駿公司、Ａ０４向被繼承人黃金忠、黃陳菊之全體繼承人即Ａ０４、Ａ０８、Ａ０９給付4,542,168元之同時，將Ａ０８、Ａ０９及Ａ０４公同共有之系爭房地所有權移轉登記與原告開駿興業有限公司。

二、被告Ａ０８則以：

㈠不爭執系爭借據明細收據之形式上真正，及系爭借據明細收據所載「立據人Ａ０４Ａ０１願意以新莊區西盛街311巷10號8F住家過戶到甲方名下以提供為擔保品」是讓與擔保契約之性質，但借款日期、金額均由原告片面自行擅打，且僅見Ａ０４及Ａ０１簽名，未有黃金忠或黃陳菊之簽名，不足證明有系爭借貸契約、系爭借名登記契約、系爭讓與擔保契約之存在。

㈡依新北市新莊地政事務所（下稱新莊地政事務所）就系爭房

地於101年8月9日辦理預告登記之土地登記申請書，可知該土地登記案是Ａ０４受託親自辦理，更明載：立同意書人開駿公司、Ａ０４於101年8月9日定約出賣與黃陳菊茲為保全該標的物權利之移轉，同意向主管地政機關申辦預告登記等語，故原告自始即知系爭房地早已出賣與黃陳菊；系爭房地於102年2月20日辦理所有權移轉登記時亦有留存102年1月9日之所有權買賣轉契約書，故移轉原因確為買賣無訛。

㈢退步言之，縱認系爭房地於102年間移轉與黃陳菊所有之原因確為擔保債務而移轉，開駿公司與黃陳菊雙方仍確有移轉所有權之合意，並以之償還系爭借貸契約之剩餘債務，絕非借名登記等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、被告Ａ０９則以：

系爭房地並非借名登記與黃陳菊名下，系爭房地移轉與黃陳菊之原因是因為Ａ０４跟黃陳菊借錢，簽立系爭借據明細收據是將借據轉為價金做成買賣，對系爭借據明細收據所載「立據人Ａ０４Ａ０１願意以新莊區西盛街311巷10號8F住家過戶到甲方名下以提供為擔保品」是讓與擔保契約之性質不爭執，黃陳菊於102年系爭房地移轉登記前有將系爭借據明細收據拿給代書登記、拿給我看，嗣黃陳菊將系爭借據明細收據寄放在我這邊。又Ａ０１於101年3月23日匯款4,040,000元與黃金忠之原因係因黃金忠曾幫Ａ０４處理工廠員工職業傷害的問題、付這筆款項，故Ａ０４要匯錢還給黃金忠等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

四、得心證之理由：

㈠按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文定有明文。次按98年修正民法第757條規定，物權除依法律或習慣外，不得創設。亦即，物權得依習慣而創設。於我國工商社會與一般民間習慣，常見債務人因擔保自己債務之未來之履行，與債權人約定將自己財產所有權移轉於債權人（受讓人），債務履行期屆至，如有不履行該擔保目的之債務時，經債權人實行清算後，除債務人

清償該債務得向受讓人請求返還擔保物外，受讓人即確定取得擔保物之所有權。惟該擔保物價值高於應履行債務之價額者，債務人得向受讓人請求償還其差額。此類以擔保為目的而移轉擔保物所有權予債權人之擔保物權設定，即為學理所稱「讓與擔保」（下稱讓與擔保）。民間慣行之讓與擔保制度，物權法固無明文，惟我國判決先例已承認其有效性，復不違背公序良俗，於讓與人與受讓人內部間，本於契約自由，及物權法已有習慣物權不違背物權法定主義法文，執法者自無否定其有效性之正當事由。讓與擔保之標的以物供擔保者，包括不動產與動產，因讓與擔保具物權效，為保障第三人交易安全，與一般物權之取得、設定、喪失及變更同，應有公示方法，不動產以登記、動產以占有為之，但非不得依一般慣行之公示方法為之（最高法院111年度台簡上字第19號、107年度台上字第768號、109台上字第3214號裁判意旨參照）。又按讓與擔保契約，係指債務人為擔保其債務之清償，將擔保標的物之財產權移轉於擔保權人（或其指定之人），擔保權人（或其指定之人）僅於擔保之目的範圍內，取得擔保標的物之財產權。因屬擔保物權性質，就具有登記公示外觀之不動產，其讓與擔保之成立，僅需辦理所有權移轉登記與擔保權人（或其指定之人）為已足。債務不履行時，擔保權人得依約定方法就該擔保物取償，即擔保權人可取得標的物之一定價值，用以優先清償擔保之債權，此際擔保權人不論以變賣或估價受償方式，進行換價處分及優先受償程序，擔保權人均負有清算之義務。如擔保物價值超過擔保之未償債權，應返還剩餘價值與債務人。擔保債務既已清算結清，該剩餘價值部分之讓與擔保歸於消滅，擔保權人已無保有該剩餘價值之法律上原因。倘當事人未約定實行方法，擔保權人就變價或估價受償，固有決定權，惟若恣意不為實行、怠於清算，始終不履行其清算之義務，或兩造就未償債權或擔保物價值有所爭執者，債務人為完成債務清算，及取得擔保物之剩餘價值，自得訴請法院裁判清算，並依清

算結果請求剩餘價值之給付（最高法院114年度台上字第1804號判決意旨參照）。「上訴人對於原判決關於命其給付被上訴人邱博群654萬5655元本息部分提起第三審上訴，雖以該部分判決違背法令為由，惟核其上訴理由狀所載內容，係就原審取捨證據、認定事實之職權行使所論斷：邱博群為委由訴外人耀楊企業股份有限公司處理債務整合事宜，而於民國109年5月22日與上訴人簽訂買賣回租附買回協議書、同年月23日簽訂土地所有權買賣移轉契約書(下合稱系爭契約)，約定邱博群將系爭房地之所有權移轉登記予上訴人，對上訴人所提供之資金負償還義務，系爭房地仍由邱博群占有使用，如邱博群於清償期即111年5月22日違約未清償前開對上訴人之債務(兩造不爭執其債權額為630萬元)，系爭房地即終局歸上訴人所有。系爭房地移轉登記予上訴人，除係供上訴人用於辦理貸款，以獲致提供予邱博群之資金外，本質上在於擔保邱博群對上訴人所負債務之清償，非欲使上訴人於移轉時即真正取得所有權，是系爭契約之法律關係，性質上屬於信託讓與擔保契約。邱博群與上訴人間就系爭房地於109年5月23日成立之系爭契約，固為通謀虛偽之意思表示，惟隱藏信託讓與擔保契約，應依信託讓與擔保契約辦理。系爭房地仍由邱博群占有使用，且系爭信託讓與擔保契約之擔保債權額為630萬元(經清償後餘額537萬元)，邱博群屆期並未清償完畢，類推民法第873條之1第2項規定，上訴人固得終局取得系爭房地之所有權，然應負清算義務，將系爭房地價值超過擔保未償債權之部分返還予邱博群。系爭房地於清償期屆至後之價值為1191萬5655元，扣除經邱博群清償部分之債務餘額為654萬5655元。是邱博群請求上訴人如數給付本息，為有理由等情，指摘為不當，並就原審命為辯論及已論斷者，泛言謂為違法，而非表明該部分判決所違背之法令及其具體內容，暨依訴訟資料合於該違背法令之具體事實，更未具體敘述為從事法之續造、確保裁判之一致性或其他所涉及之法律見解具有原則上重要性之理由，難認其已合法表明

上訴理由。依首揭說明，應認其上訴為不合法。」（最高法院114年度台上字第1675號裁定判決意旨參照）。

㈡經查，Ａ０４為開駿公司之負責人，Ａ０１為Ａ０４之配偶，Ａ０４、Ａ０８、Ａ０９為手足關係，其等母親黃陳菊於102年6月11日死亡，父親黃金忠則於111年6月14日死亡；系爭房地原為開駿公司所有，曾於101年8月10日辦理預告登記，預告登記請求權人為黃陳菊，復於102年2月20日塗銷前開預告登記，並以買賣為原因辦理所有權移轉登記與黃陳菊所有，黃陳菊死亡後，系爭房地由被繼承人黃陳菊之全體繼承人即黃金忠、Ａ０４、Ａ０８、Ａ０９於102年11月27日辦理共同繼承，嗣黃金忠死亡後，由被繼承人黃金忠之全體繼承人即Ａ０４、Ａ０８、Ａ０９於111年11月28日辦理共同繼承，故Ａ０４、Ａ０８、Ａ０９現為系爭房地之公同共有人等節，有經濟部商工登記公示資料查詢服務網站列印畫面、系爭房地之土地建物查詢資料、異動索引查詢資料、新莊地政事務所101年莊登字第210920號、102年莊登字第49380號、第49390號登記申請書全案影本、戶役政資訊網站查詢個人戶籍資料、親等關聯資料等附卷可稽（見本院卷二第11頁、第79至105頁、第161至176頁、限閱卷），均堪認定。

㈢系爭借貸契約、系爭讓與擔保契約、系爭借名登記契約是否存在及其契約內容：

1.原告主張Ａ０４、Ａ０１、黃金忠、黃陳菊間存有系爭借貸契約，開駿公司、Ａ０４、Ａ０１、黃金忠、黃陳菊間存有系爭讓與擔保契約、系爭借名登記契約，及Ａ０１曾於101年3月23日匯款4,040,000元與黃金忠以清償借款等事實，並提出如附圖所示系爭借據明細收據翻拍照片、彰化銀行101年3月23日匯款申請書影本為佐（見本院卷二第118頁、第193頁）。

2.經本院訊問證人Ａ０１、證人Ａ０２、證人Ａ０３，及職權對Ａ０４、Ａ０８、Ａ０９為當事人訊問，其等分別陳述如下：

⑴Ａ０４表示：開駿公司股東有我、Ａ０１、我女兒，實際負責人是我，開駿公司曾於102年2月20日將系爭房地所有權以買賣為原因移轉登記與黃陳菊，移轉登記之原因事實原本是我跟黃金忠、黃陳菊借一些錢，我原本要把系爭房地拿去貸款還錢給他們，但是黃金忠、黃陳菊聽Ａ０９的話怕我把系爭房地賣掉，勸黃陳菊把系爭房地過戶給黃陳菊，當初黃金忠跟我說的時候我也不願意，我跟黃金忠說我去貸款就可以還你們錢，然後黃金忠一直勸我說先過戶給他，之後他再想辦法說服黃陳菊，所以我才會寫系爭借據明細收據暫時過戶給黃陳菊，系爭借據明細收據上「Ａ０４」之簽名是我簽的，幾年我忘記了，但上面我有寫10月31日，「Ａ０１」之簽名是Ａ０１本人同一天所簽，內容由Ａ０１繕打，因為我跟黃金忠、黃陳菊借錢，明細的內容大概是我父親黃金忠提供什麼時候借錢給我讓Ａ０１打的，之所以打系爭借據明細收據是因為黃陳菊一直逼我要還錢，才打這張類似對帳的意思，打這張時現場沒有人，是由我跟黃陳菊、黃金忠拿錢，我們大概有個依據，所以把它列出來，我跟Ａ０１簽名時候現場沒有人，然後就把這張原稿由我拿回家裡給黃陳菊，我自己沒有留底，我拿給黃陳菊的時黃金忠有在場有看到，沒有其他人在場，之所以只有我跟Ａ０１之簽名，是因為當時黃陳菊逼我要過戶房子給她，黃金忠勸我先過戶給黃陳菊，所以我才會列這張系爭借據明細收據，其上關於「立據人：Ａ０４、Ａ０１願意以新莊區西盛街311巷10號8F住家過戶到甲方名下以提供擔保品」是指系爭房地先過戶給黃陳菊，等到我有錢還的時候系爭房地要還給我，Ａ０１在系爭借據明細收據上簽名的身分是因為黃陳菊也要求她簽名，我簽名的身分是因為這個房子當初是用開駿公司名義買的，我是用我個人身分簽名，我個人可以同意將開駿公司的房產過戶給黃陳菊是因為當初黃陳菊一直逼我要還錢要把房子過戶給她，我有看過彰化銀行101年3月23日收據，Ａ０１匯款4,040,000元是我退錢還我父親黃金忠的錢，所還款項是系爭借

據明細收據上面最後2筆款項的借款，因為之前開駿公司有個工安事件，房子都被查封，等跟對方和解、解封以後，我才用開駿公司現在的廠房去借款還錢給黃金忠，這是開駿公司跟負責人都要負責賠的錢，至於為何都已經匯款4,040,000元了還要在102年辦理系爭房地的過戶給黃陳菊，是因為沒有全部還清，黃陳菊一直逼我要還清，我不知道為何系爭房地是以買賣為原因過戶給黃陳菊，這是被告Ａ０９去處理的，因為黃陳菊信任她等語（見本院卷二第228至231頁）。

⑵證人Ａ０１證稱：我是開駿公司的監察人，也是股東之一，我不知道系爭房地於102年2月20日以買賣為原因移轉登記與黃陳菊之事及其原因事實為何，系爭借據明細收據上「Ａ０１」、「Ａ０４」之簽名分別是我和Ａ０４在100年10月31日所簽，我們兩個簽的時候有黃陳菊在場，當著她的面所簽，系爭借據明細收據內容都是我寫的，100年10月31日之前在開駿公司我先打完內容給黃陳菊、黃金忠他們核對，因為黃陳菊不識字，我是依照黃陳菊講的內容由黃金忠核對，由黃陳菊跟黃金忠拿到開駿公司要我跟Ａ０４當著他的面簽名，當時在場的只有黃陳菊、黃金忠、Ａ０４、我。之所以簽這張的原因是因為我跟Ａ０４向黃陳菊借款，之所以是黃金忠叫我簽是因為我婆婆黃陳菊不識字，黃金忠識字，學歷應該只有國小，系爭借據明細收據上只有Ａ０４和我簽名的原因是是黃陳菊要求的，黃金忠跟黃陳菊沒有簽是因為黃陳菊只要求我把這張簽名以後由黃陳菊跟黃金忠一起拿走，至於放在誰那邊我並不知道，我自己沒有留底，系爭借據明細收據上是4人會算的結果，總計借款金額是8,602,168元，「立據人：Ａ０４、Ａ０１願意以新莊區西盛街311巷10號8F住家過戶到甲方名下以提供擔保品」當初黃金忠跟黃陳菊意思是我們寫這個要給他安心作為擔保，這是黃金忠跟黃陳菊的要求，然後黃陳菊有把房子去星展銀行設定擔保，黃陳菊只要求去設定，中間過程我不知道，她沒有告知我，我在系爭借據明細收據上簽名的身分算是借款人，Ａ０４簽名的

身分也算是借款人，Ａ０４是以開駿公司負責人的身分簽的，因為系爭房地是在開駿公司名下，黃金忠跟黃陳菊知道系爭房地是在開駿公司名下，黃金忠跟黃陳菊跟我們一起住在系爭房地，黃金忠跟黃陳菊從85年就跟我們一起住了；彰化銀行101年3月23日匯款申請書是我去匯款給黃金忠，因為我清償黃金忠跟黃陳菊的借款，是他們二人要求我匯款到黃金忠帳戶，我所謂借款就是系爭借據明細收據所載款項，系爭借據明細收據所列最後一筆100年11月1日賠償380萬元上面的訴外人蘇福財是開駿公司的員工，他是因為發生工安事件所以要賠償給他；「繳賠償法」是因為蘇福財有一些罰款的單子，是勞工法的行政罰款，「買樣品機」是當初Ａ０４在大陸做生意的時候打電話給黃金忠借款，由黃金忠給我錢後我再匯款去大陸；系爭房地現在登記為何人所有我不知道，直到黃陳菊過世後才知道已經過戶到黃陳菊名下；在黃金忠過世後Ａ０９用通訊軟體LINE傳系爭借據明細收據給Ａ０４，之所以傳此訊息給Ａ０４是因為黃金忠過世，他們要求系爭房地要分產，Ａ０４跟他們的協議我不清楚，一開始是黃陳菊跟黃金忠要求我們簽系爭借據明細收據，這是100年間的事，黃陳菊是到102年往生後我們要辦理遺產繼承才知道系爭房地已經辦理過戶，我在101年還還了4,040,000元，是黃陳菊自己去辦理系爭房地的過戶，因為黃陳菊連會知我們都沒有等語（見本院卷二第222至227頁）。

⑶Ａ０９表示：開駿公司是Ａ０４經營的，負責人是Ａ０４，我知道開駿公司曾於102年2月20日將系爭房地所有權以買賣為原因移轉登記與黃陳菊，因為Ａ０４跟黃陳菊借錢，有借據，借據轉為價金做買賣，移轉登記是黃陳菊委託代書去辦的，我有看過系爭借據明細收據，黃陳菊有拿給我看過，之所以拿給我看是因為Ａ０４要將系爭房地做成買賣，因為Ａ０４就系爭房地一些稅款都沒有繳，黃陳菊叫我幫Ａ０４繳才拿系爭借據明細收據給我看，黃陳菊是在系爭房地作成買賣之前拿給我看的，系爭借據明細收據的內容是何人製作我

不知道，正本現在在我這裡，因為黃陳菊要做買賣之前要拿給代書做登記，代書登記完有拿這張過來給我媽媽，我媽媽寄放在我這邊；我有於112年間以LINE傳送系爭借據明細收據照片給Ａ０４，因為當初我們3個兄弟姐妹（Ａ０４、Ａ０８、我）簽給仲介要賣系爭房地，最後是因為Ａ０４住在裡面不讓仲介看房子，所以我才傳這張給Ａ０４；我知道Ａ０１於101年3月23日匯款4,040,000元與黃金忠，因為黃金忠有幫Ａ０４處理工廠員工的問題，好像是職業傷害的問題，之前黃金忠好像有幫Ａ０４付這筆款項，所以Ａ０４匯錢還給黃金忠，黃陳菊、黃金忠有跟我說；我不曉得系爭借據明細收據什麼時候簽的，但是我知道102年系爭房地要過戶之前我媽媽拿給我看；系爭房地是Ａ０４在住，因為Ａ０４原來就跟我父母親住在裡面；黃陳菊在辦理本件過戶登記地政作業時，所委任的地政士是我之前公司的代書Ａ０２等語（見本院卷二第235至237頁）。

⑷Ａ０８表示：開駿公司是Ａ０４經營的，負責人是誰我不知道，我不清楚系爭房地於102年移轉登記的原因事實；我沒有看過系爭借據明細收據，在本件訴訟提起後才看到，之前沒看過，不知道該文件是由何人於何時所製作；我沒有看過彰化銀行101年3月23日匯款申請書，我不知道Ａ０１為何於101年3月23日匯款4,040,000元與黃金忠，也不知道有這筆；系爭房地應該是Ａ０４占有使用，系爭房地是共有的，Ａ０４為何住在裡面我不知道，黃金忠、黃陳菊原本也住在系爭房地內等語（見本院卷二第233至234頁）。

⑸證人Ａ０２表示：我認識Ａ０９，因為我跟Ａ０９的配偶有業務上的配合，其配偶有案子會介紹給我；系爭房地於101年8月10日曾辦理預告登記不是我辦的案件，我完全沒看過；系爭房地於102年2月20日辦理塗銷預告登記及所有權移轉登記案都是我辦的，誰委託我辦的我不記得了，已經過了14年，相關原因及過程我沒有印象，我不知道黃陳菊或開駿興業有限公司為何要塗銷預告登記並辦理系爭房地所有權移

轉登記至黃陳菊名下，也沒有看過系爭借據明細收據，但我不確定，因為太久了，我對系爭借據明細收據上載「立據人Ａ０４Ａ０１願意以新莊區西盛街311巷10號8F住家過戶到甲方名下以提供為擔保品」沒有印象；102年2月20日系爭房地辦理前開塗銷預告登記、所有權移轉登記，我是交由登記助理員Ａ０３至地政機關辦理系爭房地前開登記案；新北市新莊地政事務所102年莊登字第49390號登記申請書所附土地所有權買賣移轉契約書（公契）上載買賣價金為1,720,701元，我沒有印象有沒有私契，辦理相關案件的登記基本上我會幫他們簽立私契，可是有些少數他們會自己簽好私契後再委託我們辦理物權過戶的部分，在辦理所有權移轉登記時不需要提出私契，當事人不一定會把他們自行簽立的私契提供給我，我對黃陳菊與開駿興業有限公司間有無實際約定系爭房地買賣價金及如何支付均沒有印象，對內政部不動產實價查詢服務網所查得系爭房地102年開駿興業有限公司與黃陳菊間系爭買賣移轉登記之實價登錄資料顯示交易總價為6,000,000元，是否依據開駿興業有限公司與黃陳菊雙方實際約定之交易價格而登錄一節，如果委託我們登錄的話我們會按照他們實際的金額去做，實際金額是依據當事人給我的私契或其他資料（例如：借據、協議書、遺產分割協議等），這件的實價登錄理論上是我辦理的，但我不確定，通常是用我的名義去登錄；預告登記申請書應該是Ａ０３製作的，移轉登記申請書我不確定，我們事務所有很多代書、助理員，是何人登打不確定，但是是Ａ０３去送件，這個案件我完全沒有印象，所以我不確定中間過程如何，除了被告Ａ０９我看過很多次以外，Ａ０４跟Ａ０８我沒有印象，系爭房地於102年2月20日辦理移轉登記時所附買賣契約4份，是公契，2份土地、2份建物，地政事務所會各留存1份，另外2份會發回給當事人，通常是買方收執，辦理實價登錄要提供給地政機關實價登錄申請書，申請書的內容是依照當事人提供給我的內容去登載的，地政不會有私契，而且我們上面有註明這是

二親等的買賣，不是常規交易，地政機關只會有1份申請書，不會有其他資料等語（見本院卷二第285至290頁）。

⑹證人ＡＯ３表示：我在又銘地政士事務所任職，擔任助理，不認識本件兩造，系爭房地於102年2月20日辦理塗銷預告登記及所有權移轉登記是我去送件的，辦理上開登記案的原因及過程我不知道、不記得了，因為很久了；我沒有看過系爭借據明細收據，不知道有這張；我不記得系爭房地於102年2月20日辦理以買賣為原因之所有權移轉登記有無私契，我們事務所應該沒有留存私契可以提供，我不知道黃陳菊與開駿興業有限公司間有無實際約定系爭房地買賣價金及如何支付；我不記得系爭房地102年開駿興業有限公司與黃陳菊間系爭買賣移轉登記之實價登錄是否依據開駿興業有限公司與黃陳菊雙方實際約定之交易價格而登錄，也不是我們登錄的吧，我不曉得，我真的不確定，我們事務所人很多，一般在登實價登錄時不會依據公契上載土地買賣價款總金額1,720,701元及建物改良物買賣價款總金額471,600元這兩個金額去登錄，這個金額是報稅的，就是被證6有貼印花的資料，我們一定是依據當時簽的私契去登錄等語（見本院卷二第292至294頁）。

3.互核前揭ＡＯ４、ＡＯ９及ＡＯ１所陳，就系爭借據明細收據之真正性、確實存在上載借款等節所述大致相符，且就系爭借據明細收據所載末筆「100/11/1 $380萬元整（賠償.蘇福財費用）」，與本院職權調得之最高法院100年度台上字第1120號裁定影本及臺灣高等法院98年度勞上字第25號判決影本、本院100年度司執字第50999號、第97476號、98年度司執字第65126號強制執行事件索引卡查詢資料（見本院卷二第261至280頁），上載開駿公司、ＡＯ４間確於100年間因與蘇福財間職業災害損害賠償事件而受判決應連帶賠償蘇福財本金3,848,209元及法定利息，其賠償金額及時間均相去不遠，而堪信系爭借貸契約確實存在。又原告主張系爭借貸契約無約定利息，查系爭借據明細收據上亦未載利息及清

償期約定，堪認系爭借貸契約並無利息及清償期之約定。

4.另系爭借據明細收據上載「立據人Ａ０４Ａ０１願意以新莊區西盛街311巷10號8F住家過戶到甲方名下以提供為擔保品」之契約定性乃讓與擔保契約，此均為被告所不爭執（見本院卷二第298頁）。雖原告另主張該段文字之契約定性亦可能為借名登記契約，然原告亦主張：從「立據人Ａ０４Ａ０１願意以新莊區西盛街311巷10號8F住家過戶到甲方名下以提供為擔保品」可知當時是過戶過去作為讓與擔保的性質等語（見本院卷二第299頁），足見開駿公司將系爭房地移轉登記與黃陳菊，確係基於讓與擔保之意思，並非基於借名登記之意思，而堪認前揭約定應屬讓與擔保契約，而非借名登記契約甚明。再原告雖主張系爭讓與擔保契約於102年成立（見本院卷二第187頁），惟證人Ａ０１則證述系爭借據明細收據係於100年10月31日所簽立，且倘系爭讓與擔保契約係於原告主張之102年10月31日始簽立，將晚於黃陳菊死亡之102年6月11日，顯有矛盾，應認系爭借據明細收據係於100年10月31日簽立。

5.至前揭系爭借貸契約、系爭讓與擔保契約之當事人為何人，雖原告主張與Ａ０４、Ａ０９及Ａ０１等人所述略有出入，然審酌系爭借據明細收據上明載甲方為黃陳菊、黃金忠，乙方為Ａ０４、Ａ０１，且系爭房地原為開駿公司所有，Ａ０４為開駿公司負責人，前揭借款多為開駿公司業務所用等事實，則本院認系爭借貸契約借用人應為開駿公司、Ａ０４、Ａ０１，貸與人為黃金忠、黃陳菊，又系爭讓與擔保契約應係由開駿公司提供系爭房地為擔保物，擔保前揭系爭借據明細收據所載借款債務。

㈣原告依民法第767條第1項規定，請求Ａ０８、Ａ０９與Ａ０４應於開駿公司、Ａ０４向Ａ０４、Ａ０８、Ａ０９給付4,542,168元之同時將系爭房地所有權移轉登記與原告開駿興業有限公司，為無理由：

1.就系爭房地於102年2月20日以買賣為原因移轉登記所有權與

黃陳菊之原因，Ａ０８固主張為買賣，Ａ０９則主張為「將借據作成買賣」。惟查，Ａ０４表示：102年辦理系爭房地的過戶給黃陳菊，是因為沒有全部還清，黃陳菊一直逼我要還清等語。且依Ａ０９之陳述，黃陳菊確實於移轉登記時有提示系爭借據明細收據與Ａ０９，表明要「拿給代書作登記」，而應認前開移轉登記之原因事實確與系爭借據明細收據有關，且黃陳菊並無實際交付買賣價金與開駿公司，而堪認其當事人間為所有權移轉登記之真意及原因事實，應係依系爭讓與擔保契約而為移轉甚明。

2.按借用人應於約定期限內，返還與借用物種類、品質、數量相同之物，未定返還期限者，借用人得隨時返還，貸與人亦得定一個月以上之相當期限，催告返還，為民法第478條所明定。又民法第478條規定：消費借貸未定返還期限者，借用人得隨時返還，貸與人亦得定1個月以上之相當期限催告返還。所謂貸與人得定1個月以上之相當期限催告返還，非謂貸與人之催告必須定有期限，祇須貸與人有催告之事實，而催告後已逾1個月以上相當期限者，即認借用人有返還借用物之義務(最高法院73年度台抗字第413號判決意旨參照)。查系爭借據明細收據上載借款金額為8,602,128元，嗣Ａ０１於101年3月23日匯款4,040,000元與黃金忠，其匯款目的係為償還系爭借貸契約所借款項，與Ａ０４、Ａ０９、證人Ａ０１所述大致相符，故堪認系爭借貸契約所餘未償本金為4,542,168元。又查Ａ０４表示：之所以簽立系爭借據明細收據是因為黃陳菊一直逼我要還錢，我才打這張類似對帳的意思；已經匯款4,040,000元了還要在102年辦理系爭房地的過戶給黃陳菊是因為沒有全部還清，黃陳菊一直逼我要還清等語；且原告主張：系爭借據明細收據所載借款債務，有於生前跟黃金忠、黃陳菊清算過，系爭借據明細收據就是清算過的結果等語（見本院卷二第299頁），而堪認黃金忠、黃陳菊於系爭借據明細收據簽立之100年10月31日前，及系爭房地於102年2月20日移轉登記與黃陳菊前，已二度向

原告就剩餘借款債務為催告，於催告後1個月之相當期間已屆清償期，原告亦自承系爭讓與擔保契約業於100年10月31日辦理清算，Ａ０４、Ａ０１卻於系爭借貸契約之清償期屆至後，遲未清償，而有債務不履行之情事，並經黃陳菊與開駿公司依系爭讓與擔保契約之合意，將擔保物即系爭房地移轉與黃陳菊以為取償，依前揭最高法院裁判意旨，此際黃陳菊已確定終局取得系爭房地之所有權。至若系爭房地價值超過所擔保之債權價值時，依前揭最高法院裁判意旨，於類推適用民法第873條之1第2項「抵押權人請求抵押人為抵押物所有權之移轉時，抵押物價值超過擔保債權部分，應返還抵押人；不足清償擔保債權者，仍得請求債務人清償。」之規定後，擔保權人尚應負清算義務，將系爭房地價值超過擔保未償債權之部分返還與債務人，惟尚不影響黃陳菊應終局取得系爭房地所有權之情。

3.從而，黃陳菊既於102年2月20日已確定取得系爭房地所有權，嗣因黃陳菊、黃金忠死亡，系爭房地所有權迭經繼承登記而現為Ａ０４、Ａ０８、Ａ０９公同共有，則無論系爭讓與擔保契約嗣後是否終止，原告均無從依民法第767條第1項前段請求系爭房地現所有人於開駿公司、Ａ０４嗣後向系爭借貸契約債權人之全體繼承人清償剩餘4,542,168元借款後，將系爭房地所有權移轉登記與原告開駿興業有限公司，故原告請求並無理由，應予駁回。

五、綜上所述，原告以上開原因事實，依民法第767條第1項前段之所有物返還請求權及系爭讓與擔保契約及系爭借名登記契約終止後之民法第767條第1項前段所有物返還請求權，請求Ａ０８、Ａ０９與Ａ０４應於開駿公司、Ａ０４向被繼承人黃金忠、黃陳菊之全體繼承人即Ａ０４、Ａ０８、Ａ０９給付4,542,168元之同時，將Ａ０８、Ａ０９及Ａ０４公同共有之系爭房地所有權移轉登記與開駿公司，為無理由，應予駁回。

六、原告聲請向新莊地政事務所函調系爭房地於102年移轉登記

之實價登錄辦理全部資料，以釐清實價登錄由何人辦理、登記買賣價金為600萬元之依據為何（見本院卷二第289頁），惟前揭待證事實尚不影響本件結論，核無調查之必要，爰不予訊問調查，附此敘明。本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項前段。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　26　　日

民事第五庭　審判長法　官　黃信樺

法　官　劉容妤

法　官　陳彥君

以上正本係照原本作成。

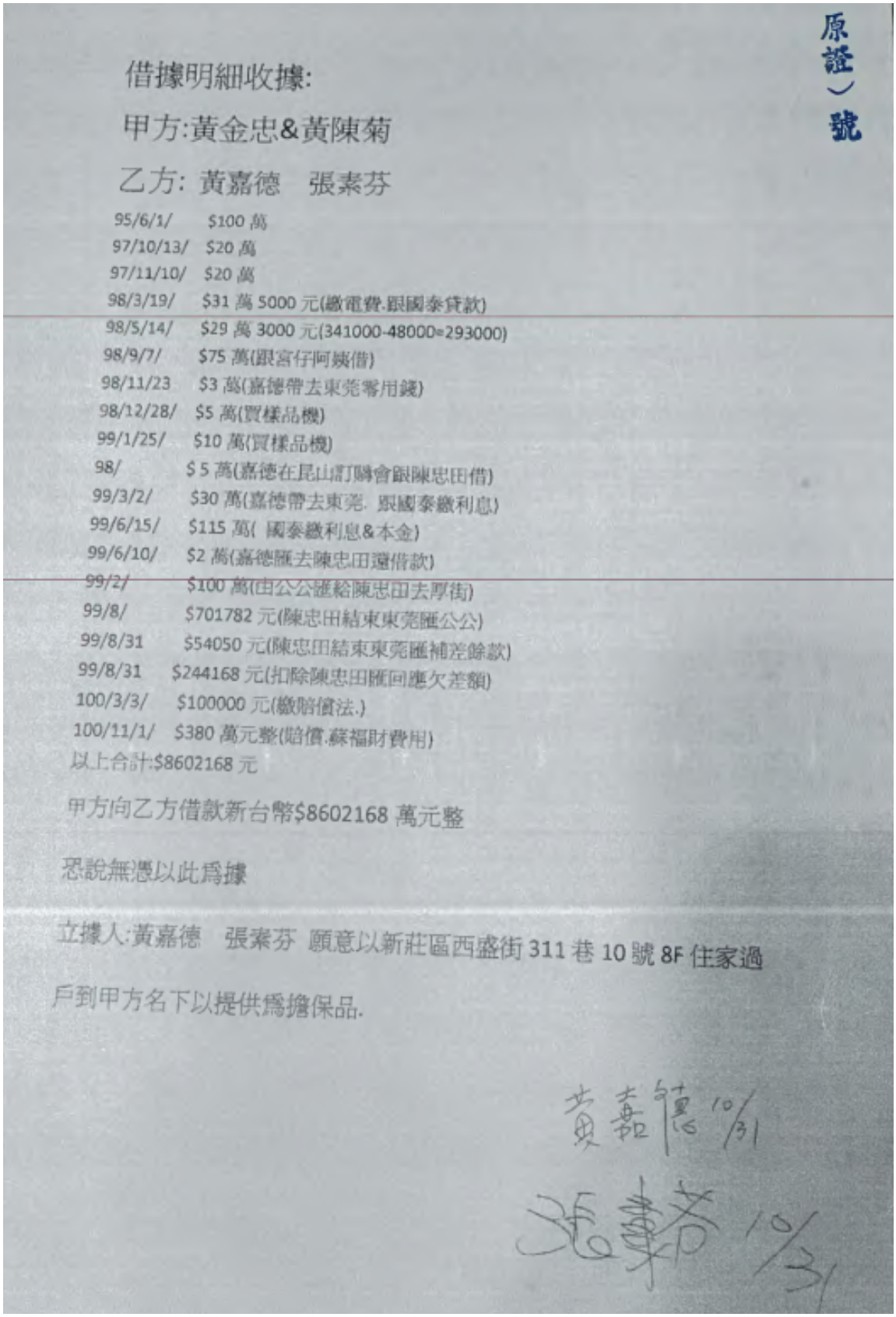
如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　26　　日

書記官　游舜傑

附圖、系爭借據明細收據內容（見本院卷二第193頁）

01



原證（ ）號

借據明細收據:

甲方:黃金忠&黃陳菊

乙方: 黃嘉德　張素芬

95/6/1/　$100 萬
97/10/13/　$20 萬
97/11/10/　$20 萬
98/3/19/　$31 萬 5000 元(繳電費.跟國泰貸款)
98/5/14/　$29 萬 3000 元(341000-48000=293000)
98/9/7/　$75 萬(跟富仔阿姨借)
98/11/23　$3 萬(嘉德帶去東莞零用錢)
98/12/28/　$5 萬(買樣品機)
99/1/25/　$10 萬(買樣品機)
98/　$ 5 萬(嘉德在昆山訂婚會跟陳忠田借)
99/3/2/　$30 萬(嘉德帶去東莞. 跟國泰繳利息)
99/6/15/　$115 萬(國泰繳利息&本金)
99/6/10/　$2 萬(嘉德匯去陳忠田還借款)
99/2/　$100 萬(由公公匯給陳忠田去厚街)
99/8/　$701782 元(陳忠田結束東莞匯公公)
99/8/31　$54050 元(陳忠田結束東莞匯補差餘款)
99/8/31　$244168 元(扣除陳忠田匯回應欠差額)
100/3/3/　$100000 元(繳賠償法.)
100/11/1/　$380 萬元整(賠償.蘇福財費用)
以上合計:$8602168 元

甲方向乙方借款新台幣$8602168 萬元整

恐說無憑以此爲據

立據人:黃嘉德　張素芬 願意以新莊區西盛街 311 巷 10 號 8F 住家過戶到甲方名下以提供爲擔保品.

黃嘉德 10/31

張素芬 10/31